

| | | | |
|---|--|---|--|
| Sachgebiet Bauamt | Sachbearbeiter Frau Simon | | |
| Beratung Bau- und Umweltausschuss Bau- und Umweltausschuss | Datum 06.10.2025 12.01.2026 | Behandlung öffentlich öffentlich | Zuständigkeit Entscheidung Entscheidung |

Betreff

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf den Grundstücken Schafhofstraße 30 und 32, Fl.Nr. 484/114 und 115, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

2025-12-13 EP Ansichten
 2025-12-13 EP Grundrisse Schnitt
 B_neu_2025-12-17 Antrag auf Befreiung_Ausnahme_Abweichung
 B_neu_2025-12-17 Berechnung der GRZ _ GFZ
 Erteilte Befreiungen und nicht erteilt
 Luftbild

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 6. Oktober einen Bauantrag auf den beiden Grundstücken abgelehnt, nachdem dem Vorhaben aus städtebaulichen Gründen nicht zugestimmt werden konnte.

Das Vorhaben wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Das Wohnhaus wurde auf das westliche Grundstück Fl.-Nr. 484/115, Gemarkung Cadolzburg, verschoben. Der Hauptbaukörper hält nunmehr die im Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ festgesetzte Baugrenze ein.

Das Vorhaben dient der Schaffung von Wohnraum und liegt im zeitlichen und sachlichen Anwendungsbereich des § 246e BauGB („Baturbo“).

Unabhängig von der Anwendung des § 246e BauGB werden die mit dem Vorhaben verbundenen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nachfolgend vollständig dargestellt und fachlich bewertet, um die städtebaulichen Auswirkungen transparent zu machen.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

Beantragte Befreiungen und Stellungnahme der Verwaltung

- **Kniestock: 1,194 m**
Stellungnahme der Verwaltung:
 Es wurde im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 von den Festsetzungen bezüglich der Kniestockhöhe befreit: 1 x 0,75 m, 4 x 1,00 m, 1 x 1,07 m.
 Die beantragte Höhe wurde bisher noch nicht befreit.
- **Flachdach auf Querbau, Garage, Carport und Terrassenüberdachung**
Stellungnahme der Verwaltung:
 Flachdächer auf Garagen, Carports und Terrassenüberdachungen wurden bereits mehrfach genehmigt. Hierfür ist jeweils eine Befreiung sowohl von der Dachform als auch von der Dacheindeckung erforderlich.
 Für einen Wohnhausanbau wurde bislang lediglich einmal eine Befreiung erteilt (erdgeschossiger Eingangsbereich mit ca. 7 m²).
 Der beantragte Anbau ist zweigeschossig geplant (ca. 13 m² im Erdgeschoss, ca. 20 m² im Dachflächenbereich) und stellt eine deutliche gestalterische Abweichung dar.

- **Fenster ohne Sprossen**
Stellungnahme der Verwaltung:
Diese Befreiung wurde bereits mehrfach erteilt und wird als städtebaulich unkritisch bewertet.
- **Liegendes Fenster in der Küche**
Stellungnahme der Verwaltung:
Auch diese Befreiung wurde bereits mehrfach erteilt.
- **Terrasse und Terrassenüberdachung außerhalb der Baugrenze, sowie östliche Gebäudeseite**
Stellungnahme der Verwaltung:
Die Überschreitung der Baugrenze wird als unkritisch angesehen, da es sich um untergeordnete Bauteile handelt.
Aus dem Lageplan und auch aus dem Grundrissplan ist nicht genau ersichtlich, inwieweit die östliche Gebäudegrenze die Baugrenze überschritten wird. Es kann daher nur minimal sein.
- **Garage und Carport außerhalb der Baugrenze; Aufstellfläche vor dem Carport 3,90 m**
Stellungnahme der Verwaltung:
Der Errichtung von Garage und Carport außerhalb der Baugrenze kann zugestimmt werden. Die Baugrenzen im Plangebiet sind sehr eng gefasst; die Schaffung überdachter Stellplätze hat daher besondere Bedeutung.
Gem. der Aufstellung der Bauverwaltung wurde für Carports einer Verkürzung von Aufstellflächen bereits zugestimmt.

Auf die Stellungnahmen zum Bauantrag vom 06.10.2025 wird verwiesen.

Stellungnahme nach § 36a BauGB (Bauturbo)

Im Rahmen des § 246e BauGB gibt die Gemeinde innerhalb der gesetzlichen Frist eine Stellungnahme nach § 36a BauGB ab.

Nach erneuter Prüfung des überarbeiteten Bauantrags wird festgestellt, dass die maßgeblichen städtebaulichen Belange durch die Umplanung nunmehr gewahrt sind. Insbesondere wird durch die Einhaltung der Baugrenze für das Hauptgebäude dem planerischen Grundkonzept des Bebauungsplans Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Ausbildung eines zweigeschossigen Querbaus mit Flachdach (Erker) wird jedoch festgestellt, dass diese Ausgestaltung geeignet ist, die gestalterische Prägung des Plangebiets zu beeinflussen und eine städtebauliche Vorbild- und Präzedenzwirkung für künftige Bauvorhaben zu entfalten. Die Abweichung wird im vorliegenden Fall als untergeordneter Bestandteil des Wohnbauvorhabens mitgetragen und erfolgt ausdrücklich als Einzelfallentscheidung.

Durch das Vorhaben werden insgesamt keine durchgreifenden städtebaulichen Gründe ausgelöst, die einer Zustimmung entgegenstehen.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen daher keine durchgreifenden städtebaulichen Gründe, die einer Zustimmung zum Vorhaben im Sinne des § 36a BauGB entgegenstehen.

Weitere Stellungnahmen

Örtliche Straßenverkehrsbehörde:

Die vorhandene Zufahrt ist gesichert. Die Grundstückszufahrt hat eine angemessene Breite, ist befahrbar und liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Gemeindewerke Cadolzburg (Entwässerung):

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert (Mischsystem).

Vorschlag zum Beschluss:**Beschlussvorlage 1 - Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen.

Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Grundstück ist erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Der Ausschuss beschließt, folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ zu erteilen:

- Kniestockhöhe: 1,194 m
- Flachdach auf dem Querbau (zweigeschossiger Erker)
- Flachdach auf Garage, Carport und Terrassenüberdachung
- Fenster ohne Sprossen
- Liegendes Fenster in der Küche
- Terrasse und Terrassenüberdachung, östliche Gebäudegrenze in geringem Umfang außerhalb der Baugrenze
- Verkürzung der Aufstellfläche auf 3,60 m
- Garage und Carport außerhalb der Baugrenze

Der Bau- und Umweltausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass insbesondere die Befreiung für die zweigeschossige Ausbildung eines Flachdach-Querbaus geeignet ist, eine städtebauliche Vorbild- und Präcedenzwirkung im Plangebiet zu entfalten.

Beschlussvorlage 2 – Zustimmung nach § 36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB (Baturbo)

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Vorhaben die Zustimmung nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB zu erteilen.

Der Ausschuss stellt fest, dass:

- das Vorhaben der Schaffung von Wohnraum dient,
- die Umplanung zu einer besseren Einhaltung der planerischen Grundstruktur führt,
- keine durchgreifenden öffentlichen oder städtebaulichen Belange entgegenstehen,
- die nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben und
- die Erschließung gesichert ist.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB umfasst sämtliche für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen vom geltenden Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“, soweit das Vorhaben als Abweichung nach § 246e BauGB zu beurteilen ist.

Der Bau- und Umweltausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass insbesondere die zweigeschossige Ausbildung eines Flachdach-Querbaus geeignet ist, eine städtebauliche Vorbild- und Präcedenzwirkung im Plangebiet zu entfalten. Die Zustimmung erfolgt daher als Einzelfallentscheidung und stellt keine generelle Billigung vergleichbarer Befreiungen für künftige Bauvorhaben dar.